

PILOT PROJEKAT

**„URBANA INTEGRACIJA NELEGALNIH NASELJA U
OPŠTINI PRIJEDOR“**

IMOVINSKO PRAVNO ISTRAŽIVANJE

PRIPREMILA: DIJANA STOJIĆ

SADRŽAJ

1. UVOD
 - 1.1 Opis poslova
 - 1.2 Ciljevi
2. Imovinsko pravni odnosi-gradsko građevinsko zemljište-zakonski propisi
3. Podaci o dodjeli na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta
4. Imovinsko pravno stanje predmetnog zemljišta
5. Katastarski operat zemljišta
6. Zemljišna knjiga-gruntovnica
7. Uskladjivanje podataka o nekretninama
8. Trenutno stanje u aktuelnom sudskom procesu
9. Komentari eksperata
10. Izvori podataka
11. Biografija
12. Izvod iz Plana parcelacije

Imovinsko pravno istraživanje

Savez opština i gradova Republike Srpske, u saradnji sa Mrežom asocijacija lokalnih vlasti jugoistočne Evrope (NALAS) i uz podršku GTZ-A (Njemačke agencije za ekonomski razvoj), je odgovoran za implementaciju pilot projekta „Urbana integracija nelegalnih naselja u Opštini Prijedor“

Cilj ovog projekta je da se pomogne Opštini Prijedor da integriše veliki broj bespravno izgrađenih jedinica u urbanu strukturu, poboljša proces urbanog planiranja, kao i da se uskladi sa strateškim dokumentima za urbano planiranje i Urbanističkim planom. Dio procesa je implementacija istraživanja koje će se odnositi na imovinsko pravne odnose u bespravno izgrađenim naseljima.

Naselje „Nova Orlovača“ koje obuhvata grupacije objekata na lokacijama pod nazivima „Nova Orlovača“, „Orlovača-Celpak“, „Orlovača-Vrbice“ i „Orlovača-Topolik“ je izabrano kao pilot naselje.

CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Glavni ciljevi istraživanja, koje se odnosi na imovinsko pravne odnose u bespravno izgrađenim naseljima, su:

- da se objasni imovinsko pravna regulativa i promjene iste u posljednjih 15 godina, na području koje se odnosi na gradsko građevinsko zemljište, da se pozove na članove zakona i isti da se protumače,

- da se objasni imovinsko pravno stanje predmetnog zemljišta u katastarskim i gruntovnim knjigama, procedura uskladjivanja katastra i gruntovnice sa pozivanjem na određene zakone, svi podaci o dodjeli iscjepanih katastarskih čestica izbjeglom stanovništvu,

- da se objasni trenutno stanje u aktuelnom sudskom procesu za predmetno zemljište,

- prikupiti komentare eksperata o ovom problemu.

IMOVINSKO PRAVNI ODNOSI GRADSKO GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE ZAKONSKI PROPISI

U sferi imovinsko pravnih odnosa, svojinsko pravni odnosi na građevinskom zemljištu zauzimaju važno mjesto, kako po svojoj složenosti, tako i po sadržaju i značaju tih odnosa.

Za potpunije i jasnije shvatanje odnosa na građevinskom zemljištu, potrebno je dati prikaz nastanka i razvoja zakonskog regulisanja tih odnosa, koji zauzimaju značajno mjesto u pravnom sistemu, kako po svojoj složenosti, tako i po njihovom sadržaju i značaju.

Regulisanje imovinsko pravnih odnosa na građevinskom zemljištu u našem pravnom sistemu datira od donošenja Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list SFRJ“, broj:52/58).Donošenje ovog zakona opravdano je potrebom da se obezbijedi racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta, a u okviru toga, planska izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera i drugih urbanih sredina. Zakonom se u korist države (društvene svojine) vršilo podruštvljavanje (nacionalizacija) nepokretnosti u privatnoj svojini.

Najvažnije odredbe ovog zakona su sledeće:

Član 1.

Nacionalizuju se i postaju društvena svojina stambene zgrade i najamne poslovne zgrade.

U gradovima i naseljima gradskog karaktera nacionalizuju se i postaju društvena svojina i građevinska zemljišta.

Član 34.

Smatraju se građevinskim zemljištem i nacionalizuju se sva izgrađena i neizgrađena zemljišta, koja se nalaze u užim građevinskim rejonima gradova i naselja gradskog karaktera.

Koja se mjesta smatraju gradovima i naseljima gradskog karaktera, određuje republičko izvršno vijeće.

Uži građevinski rejon određuje, na prijedlog opštinskog narodnog odbora, sreski narodni odbor posebnom odlukom donijetom na sjednicama oba vijeća.

Odluku o užem građevinskom rejonu potvrđuje republičko izvršno vijeće.

Uži građevinski rejon može obuhvatiti samo ono područje koje je već urbanistički izgrađeno i koje će prema planiranoj stambenoj i komunalnoj izgradnji biti izgrađeno u doglednom vremenu.

Član 38.

Gradjevinsko neizgrađeno zemljište koje je nacionalizovano ostaje u posjedu ranijeg sopstvenika sve dok ga on na osnovu rješenja opštinskog narodnog odbora ne preda u posjed opštini ili drugom licu, radi izgradnje zgrade ili drugog objekta ili radi izvođenja drugih radova.

Predaja zemljišta u posjed opštini ili drugom korisniku ne može se izvršiti prije nego što je korisniku to potrebno radi izvođenja građevinskih ili drugih radova kojima se zemljište privodi namijenjenoj svrsi.

Član 41.

Gradjanin ili pravno lice kome opštinski narodni odbor da na korišćenje nacionalizovano građevinsko neizgrađeno zemljište radi podizanja zgrade ili drugog objekta, dužan je platiti za to korišćenje najmanje onoliko koliko se plaća ranijem sopstveniku na ime naknade za nacionalizovano zemljište.

Opštinski narodni odbor na sjednicama oba vjeća može odlučiti da korisnici zemljišta ne daju naknadu iz prethodnog stava, ali je u tom slučaju dužan tu naknadu platiti sam opštinski narodni odbor iz budžetskih sredstava opštine.

Tim zakonom je izvršena nacionalizacija građevinskog zemljišta u takozvanim građevinskim rejonima u gradovima i naseljima gradskog karaktera. Zakon je istovremeno omogućio da se i nadalje vrši podruštvljavanje građevinskog zemljišta, kako proširivanjem nacionalizovanih rejona, tako i određivanjem novih užih građevinskih rejona.

Izvršenom nacionalizacijom građevinskog zemljišta prestalo je pravo svojine ranijih vlasnika, ali je došlo do uspostavljanja novih prava na tom zemljištu: privremenog prava korišćenja zemljišta ranijeg vlasnika do preuzimanja i trajnog prava korišćenja zemljišta pod zgradom i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Pod propisanim uslovima raniji vlasnik zemljišta može ostvariti prvenstveno pravo korišćenja u svrhu gradjenja objekta. Iz osnova dodjeljivanja zemljišta na korištenje od strane Skupštine opštine i druga lica (fizička i pravna) mogu ostvariti pravo korišćenja građevinskog zemljišta radi gradjenja. Sva navedena prava mogu se ostvarivati na način i pod uslovima koji su propisani Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

Podruštvljavanje građevinskog zemljišta od 1968. godine vršeno je na osnovu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera („Sl.list SFRJ“, broj 5/68) koji je u jednom dijelu regulisao svojinsko – pravne odnose na podruštvljenom građevinskom zemljištu (u koje spada i pravo na pravičnu

naknadu), dok je u drugom dijelu predvidio da se i nadalje primjenjuju odredbe ZON-a iz 1958. godine. Nadalje, ovim zakonom je propisano da se daljnje podruštvljavanje građevinskog zemljišta može vršiti samo na osnovu republičkog zakona, pa je u SR BiH, na osnovu posebnih zakona, izvršeno podruštvljavanje građevinskog zemljišta u 12 opština, ne u Prijedoru.

U pravnom režimu gradskog građevinskog zemljišta, čije je regulisanje, na osnovu ovlašćenja iz Ustava iz 1974. godine, preneseno u republičku nadležnost, izvršene su u Bosni i Hercegovini određene izmjene i dopune. To je učinjeno donošenjem Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini ("Službeni list SR BiH", broj 13/74). Ovim zakonom izvršene su značajne izmjene u pogledu obima, načina i postupka podruštvljavanja građevinskog zemljišta i drugih subjekata.

Nakon dvanaestogodišnje primjene Zakona o građevinskom zemljištu iz 1974. godine, pristupilo se daljoj nadogradnji pravnog režima na gradskom građevinskom zemljištu u pravcu iznalaženja adekvatnih zakonskih rješenja. To je učinjeno donošenjem novog Zakona o građevinskom zemljištu, koji je stupio na snagu 4.10.1986. godine („Sl. List SR BiH“, broj 34/86).

Navedeni Zakon o građevinskom zemljištu se primjenjivao u vrijeme dodjele na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, na području opštine Prijedor, na lokaciji „Nova Orlovača“.

Zakon o građevinskom zemljištu iz 1986. godine u odnosu na raniji, razlikuje se kako po koncepciji tako i po brojnim novim zakonskim rješenjima. Ovim zakonom pooštreni su uslovi za podruštvljavanje građevinskog zemljišta, kako se ne bi obuhvatalo zemljište koje se neće izgraditi u dogledno vrijeme (mora se, međutim, konstatovati da je u praksi drukčije postupano u mnogim opštinama). Tim zakonom su potpunije i preciznije regulisani svojinsko-pravni odnosi na gradskom građevinskom zemljištu (prava ranijih vlasnika, provođenje konkursa kod dodjele građevinskog zemljišta, zajednička(ortračka) gradnja, posljedice bespravne gradnje na gradskom građevinskom zemljištu). Zakonom je izvršena podjela građevinskog zemljišta u tri kategorije: gradsko građevinsko zemljište, ostalo građevinsko zemljište i drugo građevinsko zemljište. Osnovna razlika između ovih kategorija jeste u tome što je gradsko građevinsko zemljište bilo isključivo u društvenoj svojini, dok je ostalo građevinsko zemljište i drugo građevinsko zemljište moglo biti u privatnoj svojini.

Zakon o građevinskom zemljištu iz 1986. godine doživio je više izmjena i dopuna. Takođe su izvršene izmjene i dopune ovog zakona u Republici Srpskoj („Sl. glasnik Republike Srpske“, broj 29/94, 23/98, 5/99).

Navedenim Zakonom o građevinskom zemljištu iz 1986. godine (čl.47-58) utvrđeno je da Skupština opštine dodjeljuje gradsko građevinsko zemljište pravnim i

fizičkim licima radi izgradnje građevina za njihove potrebe i građanima radi izgradnje stambene ili druge zgrade na koju po zakonu mogu steći pravo svojine. Na taj način se postizalo da upravljanje i korišćenje gradskim građevinskim zemljištem obezbijedi plansku i organizovanu izgradnju gradova i gradskih naselja, drugih urbanih područja, i u tu svrhu da obezbijedi najracionalnije korišćenje zemljišta kod izgradnje objekata, kako za društvene potrebe, tako i objekata za potrebe građana i građansko pravnih lica.

Skupština Opštine je imala isključivo pravo na dodjelu gradskog građevinskog zemljišta pravnim licima radi izgradnje građevina za njihove potrebe i građanima radi izgradnje stambene ili druge zgrade na koju po zakonu mogu imati pravo svojine.

Lice kome je bilo dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje radi gradjenja bilo je dužno da plati naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta.

Naprijed navedeno bilo je regulisano sledećim zakonskim odredbama:

Član 47.

Skupština opštine dodjeljuje gradsko građevinsko zemljište pravnim licima radi izgradnje građevina za njihove potrebe i građanima radi izgradnje stambene ili druge zgrade na koju po zakonu mogu steći pravo svojine.

Rješenje o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi gradjenja donosi skupština opštine.

Član 52.

Lice kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korišćenje radi gradjenja, dužno je platiti naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uređenja tog zemljišta.

Iznos naknade iz prethodnog stava, osim naknade za preuzeto zemljište, dužan je da plati i raniji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korišćenja zemljišta radi gradjenja na gradskom građevinskom zemljištu.

Iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta, a iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti.

Licu kome je dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište ne može se izdati odobrenje za gradjenje, niti se može izvršiti uknjižba prava korišćenja zemljišta radi gradjenja u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi, dok ne podnese dokaz da je platio naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta.

Upravo naprijed navedene odredbe Zakona o gradjevinskom zemljištu, kojima je regulisana dodjela gradskog gradjevinskog zemljišta na korišćenje, su bile više puta dopunjene i izmijenjene.

Prva izmjena i dopuna Zakona o gradjevinskom zemljištu izvršena je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o gradjevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:29/94). Navedenim zakonom je regulisano:

Član 1.

U Zakonu o gradjevinskom zemljištu („Službeni list SR BiH“, broj: 34/86) , iza člana 52. dodaje se novi član 52a. koji glasi:

„Izuzetno od odredbe prethodnog člana (člana 52.), gradsko gradjevinsko zemljište može se, uz prethodno odobrenje Vlade Republike Srpske, dodjeljivati na korišćenje bez naknade, radi gradjenja:

- bolnica, liječilišta i drugih zdravstvenih objekata;
- objekete socijalne i dječije zaštite;
- objekata za prosvjetne i kulturne svrhe;
- objekata za potrebe Srpske pravoslavne crkve;
- objekata za humanitarne potrebe;
- sportskih objekata.“

Ovim novim članom-52a. izvršena je izmjena odredbi člana 47. i člana 52. Zakona o gradjevinskom zemljištu iz 1986. godine.

Naime, prema osnovnom Zakonu o gradjevinskom zemljištu iz 1986. godine, Skupština opštine dodjeljuje gradsko gradjevinsko zemljište pravnim licima radi izgradnje gradjevina za njihove potrebe i gradjanima radi izgradnje stambene ili druge zgrade na koju po zakonu mogu steći pravo svojine, a lice kome je dodijeljeno gradsko gradjevinsko zemljište na korišćenje radi gradjenja, dužno je platiti naknadu za dodijeljeno zemljište i naknadu za troškove uredjenja tog zemljišta.

Odredbama novog člana 52a. regulisano je da se gradsko građevinsko zemljište može, uz prethodno odobrenje Vlade Republike Srpske, dodjeljivati na korišćenje bez naknade, radi gradjenja i izgradnje objekata, kako je to naprijed pobrojano.

Sledeća izmjena i dopuna Zakona o građevinskom zemljištu, izvršena je donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:23/98), i istim je regulisano:

„U članu 52a. riječi:“uz prethodno odobrenje Vlade Republike Srpske“ brišu se, a na kraju teksta, iza poslednje alineje dodaje se nova alineja koja glasi:

„-objekata za smještaj izbjeglog i raseljenog stanovništva“

Dodaje se novi stav koji glasi:

„Ministar za urbanizam, stambeno komunalne djelatnosti, građevinarstvo i ekologiju će u roku od 7 dana, od dana stupanja na snagu ovog zakona, donijeti uputstvo o primjeni stava 1. ovog člana“

Nova izmjena Zakona o građevinskom zemljištu je uslijedila 1999.godine, kada je donesen Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu, objavljen u Službenom glasniku Republike Srpske broj:5/99.

Nakon uvrštenih izmjena i dopuna, tekst pojedinih izmijenjenih članova Zakona o građevinskom zemljištu, koji se tiču dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje radi gradjenje, glasi:

Član 9.

Skupština opštine može povjeriti vršenje poslova u pogledu uređenja, provođenja konkursa za dodjeljivanje na korišćenje i korišćenje gradskog građevinskog zemljišta organizaciji udruženog rada i drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici.

Skupština opštine može svoja ovlašćenja za preuzimanje iz posjeda neizgradjenog gradskog građevinskog zemljišta i za dodjeljivanje građevinskog zemljišta u državnoj

svojini na korišćenje ili u zakup prenijeti na kolegijalni izvršni ili na drugi kolegijalni organ koji ona obrazuje“

Član 47a.

Gradjevinsko zemljište, izgradjeno ili neizgradjeno, u vlasništvu, posjedu ili korišćenju vjerskih zajednica, ne može se dodjeljivati radi privremenog korišćenja ili zakupa pravnim i fizičkim licima, sa ili bez naknade, bez prethodne saglasnosti nadležnog organa vjerske zajednice.

Član 52a.

Stav 2.

Vlada će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti uredbu o uslovima i načinu dodjele gradjevinskog zemljišta bez naknade.

Shodno stavu 2. navedenog člana 52. Vlada Republike Srpske je donijela Uredbu o uslovima i načinu dodjele gradjevinskog zemljišta bez naknade, koja je objavljena u Službenom glasniku Republike Srpske, broj:11/99.

Sve dodjele gradskog gradjevinskog zemljišta radi gradjenja, na području opštine Prijedor, pa i naselja Nova Orlovača, izvršene su na osnovu navedene uredbe. Ista propisuje uslove, prioritete i način dodjele na korišćenje gradjevinskog zemljišta, i usvojena je u sledećem tekstu:

UREDBA
O uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta
bez naknade

Član 1.

Ovom uredbom bliže se propisuju uslovi i način dodele na korišćenje građevinskog zemljišta bez naknade raseljenom stanovništvu i povratnicima radi izgradnje individualnih građevinskih objekata.

Član 2.

Izvršni odbori gradova odnosno opština mogu u cilju rješavanja problema trajnog smještaja raseljenog stanovništva i povratnika dodeljivati bez naknade ne izgrađeno uređeno ili ne uređeno građevinsko zemljište koje ranije nije korišteno u stabmeno, vjerske i kulturne svrhe, u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom.

U izuzetnim slučajevima, kada postoji opravdan interes, i u slučajevima gdje ne postoji prostorno planska dokumentacija, ministar nadležan za poslove urbanizma može donijeti odluku o pripremi i izradi prostorno planske dokumentacije po skraćenom postupku, koju donosi Vlada Republike Srpske.

U slučajevima iz prethodnog stava kao i drugim opravdanim slučajevima Vlada Republike Srpske na prijedlog Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica donosi rješenje o dodjeli građevinskih parcela raseljenom stanovništvu i povratnicima bez naknade.

Vlada Republike Srpske može u izuzetnim slučajevima, kada postoji opravdan interes na prijedlog Ministra za izbjeglice i raseljena lica dati saglasnost pravnim licima da mogu bez naknade, u humanitarne svrhe izvršiti promet-poklon zemljišta raseljenom stanovništvu i povratnicima radi građenja.

Član 3.

Raseljena lica i povratnici kojima je dodeljeno građevinsko zemljište bez naknade, ili su građevinsko zemljište stekli po osnovu prometa, ne plaćaju troškove uređenja građevinskog zemljišta i rentu.

Član 4.

Gradovi, odnosno opštine dužni su licima kojima je dodeljeno građevinsko zemljište obezbediti bez naknade pristupni put, tehničku dokumentaciju i stručni nadzor nad izgradnjom objekta.

Član 5.

Izvršni odbor grada, odnosno opštine uz saglasnost Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica raspisuje konkurs za dodelu građevinskih parcela u sredstvima javnog informisanja .

U slučajevima iz člana 2.stav 3. i 4. ove uredbe konkurs za dodelu građevinskih parcela raspisuje Ministarstvo za izbjeglice i raseljena lica u sredstvima javnog informisanja.

Član 6.

U slučajevima iz člana 5. stav 1. ove Uredbe, izvršni odbor grada, odnosno opštine pribavlja po službenoj dužnosti podatke o podnosiocima zahteva od Odseka Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica na osnovu kojih će utvrditi listu prioriteta za dodelu građevinskih parcela bez naknade.

U slučajevima iz člana 5. stav 2. ove uredbe listu prioriteta utvrđuje Ministarstvo za izbjeglice i raseljena lica.

Član 7.

Lista prioriteta iz člana 6. ove uredbe utvrđuje se na osnovu sljedećih kriterijuma:

- | | |
|--|-----------|
| 1. domaćinstvo smješteno u kolektivni centar | 20 bodova |
| 2. broj članova porodičnog domaćinstva(po članu)..... | 2 boda |
| 3. domaćinstvo poginulog učesnika u otadžbinskom ratu | 10 bodova |
| 4. ratni invalidi(članovi porodičnog domaćinstva) | |
| I grupa..... | 10 bodova |
| II grupa..... | 9 bodova |
| III grupa..... | 8 bodova |
| IV grupa..... | 7 bodova |
| V grupa..... | 6 bodova |
| VI grupa..... | 5 bodova |
| VII grupa..... | 4 boda |
| VIII grupa..... | 3 boda |
| IX grupa..... | 2 boda |
| X grupa..... | 1 bod |
| 5. Domaćinstvo ugroženo povratkom vlasnika ili nosioca stanarskog prava u objekat koji ono koristi | 20 bodova |
| 6. domaćinstvo koje je raseljeno i koje koristi objekat kao podstanar .. | 5 bodova. |

Član 8.

Na osnovu utvrđene liste prioriteta izvršni odbor grada, odnosno opštine uz saglasnost Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica donosi pojedinačna rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta iz člana 6. stav 1. ove uradbe.

Na osnovu utvrđene liste prioriteta iz člana 6. stav 2. ove uredbe Vlada Republike Srpske donosi rješenja o dodjeli građevinskog zemljišta bez naknade, na prijedlog Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica.

Član 9.

Izgrađeno građevinsko zemljište koje je dodeljeno bez naknade ne može se otuđiti u roku od pet godina od dana dobijanja upotrebne dozvole.

Izuzetno od stava 1. ovog člana izgrađeno građevinsko zemljište može se otuđiti uz prethodnu saglasnost izvršnog odbora iz razloga predviđenih zakonom.

U slučaju otuđenja izgrađenog građevinskog zemljišta iz stava 2. ovog člana pre isteka roka od pet godina kupac koji nema status raseljenog lica ili povratnik dužan je platiti naknadu za dodjeljeno zemljište, troškove uređenja građevinskog zemljišta i rentu u skladu sa zakonom.

Ukoliko lice kojem je dodjeljena građevinska parcela i drugi materijal u cilju izgradnje objekta otuđi, izvrši zamenu ili ostvari naknadu na drugi način za svoje objekte koje posjeduje van teritorije Republike Srpske dužno je da bez odlaganja izvrši naknadu troškova organima, odnosno organizacijama koje su vršile dodjelu građevinskih parcela i drugog materijala po cijenama koje budu važile u vrijeme plaćanja.

DODJELA NA KORIŠĆENJE GRADSKOG GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Imajući u vidu da je Uredba regulisala uslove i način dodjele gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje bez naknade, Skupština opštine Prijedor je, na svojoj sjednici održanoj dana 23.12.1999.godine, donijela odluku, broj:01-022-12/99, kojom je usvojila nacrt Projekta „Prijedor 2000-dom za sve ljude“.

Projekat „Prijedor 2000-dom za sve ljude“ je projekat rješenja stambenih problema raseljenih lica, izbjeglica i povratnika u opštini Prijedor, koji je imao za cilj da omogući mirno i bezbjedno provodjenje Aneksa 7 Dejtonskog mirovnog sporazuma, odnosno dijela Sporazuma koji se odnosi na rješavanje stambenih i imovinskih prava raseljenih lica, izbjeglica i povratnika.

U skladu sa odredbama člana 5. Uredbe o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade, Izvršni odbor opštine Prijedor je raspisao Konkurs za dodjelu na korištenje gradskog građevinskog zemljišta bez naknade.

Prema rezultatima provedenog konkursa, na osnovu liste prioriteta (koja je navedena u članu 7. Uredbe o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade), koju je sačinio Informacioni centar za izbjegla i raseljena lica, odnosno Boračka organizacija opštine Prijedor, Načelnik opštine Prijedor je donio rješenja o ostvarivanju prava na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta.

Pravo na korišćenje dodijeljenog građevinskog zemljišta, korisnici zemljišta, kojima je isto dodijeljeno, su sticali po zaključenju Ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza sa opštinom Prijedor.

Rješenja o ostvarivanju prava na dodjelu gradskog građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta donosio je Načelnik Opštine Prijedor, na prijedlog, odnosno na osnovu liste prioriteta koja je utvrđivana od strane Informacionog centra za izbjegla i raseljena lica Prijedor, Boračke organizacije opštine Prijedor i Opštinska organizacija porodica zarobljenih i poginulih boraca i nestalih civila Prijedor.

Na osnovu liste prioriteta, koju je sačinio Informacioni centar za izbjegla i raseljena lica Prijedor, izvršeno je ukupno 547 dodjela zemljišta radi izgradnje individualnog stambenog objekta i to:

- za područje naselja „Nova Orlovača“ 390 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Celpak“ 26 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Vrbice“ 47 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Topolik“ 84 rješenja

Na osnovu liste prioriteta, koju je sačinila Boračka organizacija opštine Prijedor, izvršeno je ukupno 133 dodjele zemljišta radi izgradnje individualnog stambenog objekta i to:

- za područje naselja „Nova Orlovača“ 101 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Celpak“ 17 rješenja

- za područje naselja „Orlovača Vrbice“ 8 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Topolik“ 7 rješenja

Na osnovu liste prioriteta, koju je sačinila Opštinska organizacija porodica zarobljenih i poginulih boraca i nestalih civila Prijedor, izvršeno je ukupno 31 dodjela zemljišta radi izgradnje individualnog stambenog objekta i to:

- za područje naselja „Nova Orlovača“ 21 rješenje
- za područje naselja „Orlovača Celpak“ 4 rješenja
- za područje naselja „Orlovača Vrbice“ 6 rješenja

Rješenja o ostvarivanju prava na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta i Ugovori o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade su bili donošeni, odnosno zaključivani, kao u sledećem primjeru:

Na osnovu člana 8. stav 2. Uredbe o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade (“Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 11/99), člana 1. Odluke SO Prijedor br. 01-022-12/99 od 23.12.1999. godine o usvajanju nacrtu Projekta “Prijedor 2000 – dom za sve ljude“, Zaključka Načelnika Opštine, a u vezi sa članom 1. stav 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (“Sl. glasnik Republike Srpske“, br. 29/94. 23/98 i 5/99) u predmetu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade raseljenom stanovništvu i povratnicima radi izgradnje individualnih stambenih objekata, Načelnik Opštine, uz saglasnost Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica, donosi:

R J E Š E N J E

O ostvarivanju prava na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta

1.NN, raseljenom licu iz NN dodjeljuje se na korištenje građevinsko zemljište bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta na lokaciji “Nova Orlovača“, označeno sa k.č. br.----, upisano u p.l. br. ----, K.O. Prijedor I, površine---- m².

2.Pravo korištenja građevinskog zemljišta, lice iz tačke 1. ovog Rješenja, stiče po zaključenju Ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza sa Opštinom Prijedor.

Obrazloženje

Raseljeno lice iz ---- podnijelo je zahtjev za dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje stambenog objekta, a u cilju trajnog smještaja svog porodičnog domaćinstva na području opštine Prijedor.

Na osnovu liste prioriteta, koju je sačinio Informacioni centar za izbjegla i raseljena lica Prijedor, odnosno Boračka organizacija Opštine Prijedor, konstatovano je:

- da je imenovani raseljeno lice iz-----, te da je izrazio volju da se trajno nastani u opštini Prijedor;
- da spada u kategoriju:
 - a) gradskog,
 - b) prigradskog,
 - c) seoskog stanovništva.

Cijeneći naprijed navedene činjenice, a shodno odredbama člana 8. Uredbe o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade, člana 1. stav 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu, kao i odredbama Odluke SO Prijedor o usvajanju Nacrta Projekta “Prijedor 2000 – dom za sve ljude “ i Zaključka IO SO Prijedor, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.



UGOVOR

o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade

Zaključen između
Opštine Prijedor, s jedne strane i NN, s druge strane

Član 1.

Davaoc se obavezuje da korisniku, radi izgradnje individualnog stambenog objekta, dodjeli građevinsko zemljište bez naknade na lokaciji Nova orlovača, označeno po novom primjeru sa k.č.br. -- parcela broj -- u površini od -- m², upisano u p.l.br. ---, K.O. Prijedor I.

Član 2.

Ovaj Ugovor i Rješenje o ostvarivanju prava na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta zajedno predstavljaju pravni osnov za uknjižbu prava korištenja radi korisnikovog građenja porodičnog stambenog objekta (u zemljišnoj knjizi osnovnog suda u Prijedoru).

Član 3.

Davaoc se obavezuje da će na dodjeljenom građevinskom zemljištu obezbjediti bez naknade pristupni put, tehničku dokumentaciju i stručni nadzor nad gradnjom objekta.

Član 4.

Korisnik se obavezuje da će u roku od jedne godine od dana pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja započeti gradnju objekta. Ukoliko u ovom roku, odnosno u roku od 3 godine od dana pravosnažnosti rješenja ne izvede pretežan dio radova na građevini (stavljanja zgrade pod krov i sl.),ili ako u roku od 6 godina ne dovrši izgradnju objekta i ne podnese zahtjev radi izdavanja dozvole za upotrebu, korisnik gubi pravo korištenja zemljišta radi građenja.

Član 5.

Korisnik se obavezuje da ne može otuđiti izgrađeno građevinsko zemljište koje mu je dodjeljeno bez naknade u roku od 5 godina, od dana dobijanja upotrebne dozvole. Izuzetno od stava 1. ovog člana, izgrađeno građevinsko zemljište može se otuđiti uz prethodnu saglasnost davaoca, iz razloga predviđenih zakonom.

Član 6.

Davaoc može produžiti rokove iz prethodnog člana najviše za dužinu trajanja ako je korisnik uslijed opravdanih razloga (smrt.teška bolest, teško materijalno stanje i sl.) bio spriječen da idovolji zahtjevima iz prethodnog stava.

Član 7.

Korisnik kome je dodjeljena građevinska parcela i drugi materijal u cilju izgradnje objekta, otuđi, izvrši zamjenu ili ostvari naknadu na drugi način za svoje objekte koje posjeduje van teritorije Republike Srpske, dužan je da bez odlaganja izvrši naknadu

troškova organima, odnosno organizacijama koje su vršile dodjelu građevinskih parcela i drugih materijala, po cijenama koje budu važile u vrijeme plaćanja.

Član 8.

Korisnik se obavezuje da izvrši upis dodjeljene parcele u Katastarskom operatu Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Prijedor.

Nakon pribavljanja upotrebne dozvole za izgrađeni objekat, korisnik se obavezuje da izvrši uknjižbu trajnog prava korištenja prava vlasništva u zemljišnim knjigama Osnovnog suda u Prijedoru.

Član 9.

Ugovorene strane su saglasne da sve eventualne sporove rješavaju dogovorom. U slučaju da se ne dogovore, za rješavanje sporova nadležan je Osnovni sud u Prijedoru.

Član 10.

Ovaj ugovor je sačinjen 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Nakon svih izmjena i dopuna Zakona o građevinskom zemljištu, Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu je 2003. godine, na osnovu svojih ovlaštenja, donio Zakon o građevinskom zemljištu u istovjetnom tekstu za Republiku Srpsku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:41/03) i Federaciju Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:25/03).

U istovjetnom tekstu, Skupština Republike Srpske donijela je Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:86/03).

Do donošenja Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske iz 2003. godine koji je stupio na snagu 16. maja 2003. godine u Republici Srpskoj odnosno Bosni i Hercegovini, postojao je jedinstveni pravni režim na gradskom građevinskom zemljištu jer je sve takvo zemljište bilo u društvenoj, odnosno državnoj svojini, na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list SRBiH“, broj 24/68) i opštinskih odluka.

Zakonom koji je donio Visoki predstavnik 2003. godine za oba entiteta, u istovjetnom tekstu, predviđeno je članom 96. da prestaje državno vlasništvo na gradskom građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom, a u društveno, odnosno državno vlasništvo je prešlo na osnovu opštinskih odluka tj. uspostavlja se raniji vlasničko-pravni odnos.

Takođe, predviđeno je da prestaje državno vlasništvo i na izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu koje prelazi u svojinu vlasnika izgrađenog objekta (član 39.).

Na taj način stupanjem na snagu ZOGZ-a u 2003. godini uspostavljen je dvojak pravni režim na gradskom građevinskom zemljištu, jer pored nacionalizovanog neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu, postojalo je i gradsko građevinsko zemljište u privatnom vlasništvu koje je vraćeno ranijim vlasnicima prema članu 96. ovoga zakona.

Takođe, može biti u privatnom vlasništvu i zemljište koje ubuduće bude određeno opštinskom odlukom kao gradsko građevinsko zemljište.

Odredbama navedenog zakona iz 2003. godine nije u cjelosti izvršena restitucija gradskog građevinskog zemljišta jer je i dalje u državnoj svojini ostalo nacionalizovano neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, bez obzira što nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionom planom.

Dvojak svojinsko-pravni režim na gradskom građevinskom zemljištu stvarao je probleme, i u sferi svojinsko-pravnih odnosa, i kod građenja na istom zemljištu.

Problem dvojakog pravnog režima na gradskom građevinskom zemljištu ogleda se u tome što su građani kod takvog pravnog režima, dovedeni u neravnopravan položaj. Građanima, čije je gradsko građevinsko zemljište poslije izvršene nacionalizacije prešlo u državno vlasništvo na osnovu opštinskih odluka, zemljište je vraćeno u svojinu dok je nacionalizovano neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište i dalje ostalo u državnom vlasništvu, čime je povrijeđeno i ustavno načelo jednakosti građana pred zakonom.

Dvojak pravni režim stvara probleme i kod građenja na tom zemljištu, odnosno kod regulisanja prava građenja.

Naime, vlasnik gradskog građevinskog zemljišta koji namjerava da gradi na gradskom građevinskom zemljištu u privatnom vlasništvu, u postupku pribavljanja odobrenja za građenje, svoje pravo dokazuje izvodom iz zemljišnih knjiga, dok vlasnik zemljišta koji namjerava da gradi objekat na zemljištu u državnom vlasništvu, svoje pravo na zemljište dokazuje rješenjem nadležnog opštinskog organa o dodjeli tog zemljišta na korištenje u svrhu izgradnje.

Imajući u vidu da građevinsko zemljište ima vrijednost, cijenu i dohodak koji se ispoljavaju na tržištu djelovanjem zakona ponude i potražnje, neophodno je bilo pristupiti radikalnijim rješenjima u Zakonu o građevinskom zemljištu i regulisati svojinska prava na zemljištu približno savremenim pravima zemalja tržišne privrede.

Stoga je, Narodna Skupština Republike Srpske usvojila Zakon o građevinskom zemljištu, koji je objavljen u Službenom glasniku Republike Srpske, broj:112/06, i koji se primjenjuje i danas.

Najznačajnije odredbe Zakona, koje se odnose na legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, su odredbe člana 47.

Član 47.

- (1) Ako je do dana stupanja na snagu ovog zakona na građevinskom zemljištu u državnoj svojini izgrađena zgrada bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno bez odobrenja za građenje, za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje prema odredbama Zakona o uređenju prostora, skupština jedinice lokalne samouprave utvrdiće pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog nasljednika, uz obavezu plaćanja naknade za prodato zemljište po tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, troškova uređenja građevinskog zemljišta i naknade za prirodne pogodnosti tog zemljišta (renta).
- (2) Prije utvrđivanja prava u skladu sa ovim članom, nadležni organ uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose.

Odredbom ovoga člana preuzeta je odredba člana 61. prethodnog Zakona o građevinskom zemljištu, koja propisuje da će Skupština opštine, odnosno Skupština grada utvrditi pravo vlasništva na građevinskom zemljištu na kome je izgrađena zgrada bez prava korišćenja radi građenja, a za koju se naknadno može izdati odobrenje za građenje, uz obavezu plaćanja naknade za prirodne pogodnosti (rentu) i troškove uređenja građevinskog zemljišta.

Kako se vidi, svrha ovakve odredbe je pravno saniranje, odnosno legalizacija bespravno izgrađenih objekata do stupanja na snagu ovog zakona, ukoliko se mogu uklopiti u urbanističku regulativu.

Skupština opštine ne može po diskrecionoj ocjeni odlučivati kod primjene člana 47. Zakona, za razliku od primjene člana 66. ZGZ-a iz 1986. godine po kome je mogla, ali nije morala da pravno sanira bespravnu izgradnju. Prema odredbi ovoga člana, skupština opštine je obavezna da utvrdi pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u bivšoj državnoj svojini (na zemljištu pod zgradom i za redovnu upotrebu zgrade) na kome je izgrađena zgrada bez prava korišćenja radi građenja, a za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje. Rješenjem kojim se utvrđuje pravo vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađen objekat, istovremeno se utvrđuje i obaveza graditelja za plaćanje naknade za građevinsko zemljište (renta) i za troškove uređenja tog zemljišta.

Stav 2. člana 47. Zakon obavezuje organ uprave za imovinsko-pravne poslove da prije utvrđivanja prava raspravi imovinsko-pravne odnose. S tim u vezi, organ treba da pribavi (povodom zahtjeva za primjenu člana 47.) izvještaj od organa uprave za poslove urbanizma, o tome da li se naknadno na tom zemljištu može izdati odobrenje za građenje. Takođe će taj organ u okviru raspravljanja imovinsko-pravnih odnosa utvrditi po kom

osnovu je graditelj zgrade u posjedu zemljišta, te da li je (ako se ne radi o ranijem vlasniku) platio naknadu ranijem vlasniku za zemljište na kome je izgrađena zgrada.

Nakon provedenog postupka po članu 47. stav 2. nadležni organ dostaviće skupštini opštine zahtjev stranke sa svojim prijedlogom u pogledu primjene člana 47. stav 1. Zakona.

Pošto skupština opštine donose rješenje po članu 47. stav 1. ZGZ-a, graditelj zgrade, odnosno novi vlasnik zemljišta pod zgradom i koje služi za redovnu upotrebu zgrade, može, nakon plaćene naknade, dobijenog naknadnog odobrenja za građenje, izvršenog tehničkog prijema, dobijene upotrebne dozvole, podnijeti prijedlog sudu za uknjižbu prava vlasništva na izgrađenoj zgradi i zemljištu.

IMOVINSKO PRAVNO STANJE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je obuhvaćeno Planom parcelacije, koji je donesen za područje gradskih naselja „Nova Orlovača“, „Vrbice“, „Topolik“ i „Celpak“. Odluka o usvajanju Plana parcelacije, broj:01-022-57/05 objavljena je u „Službenom glasniku opštine Prijedor“, broj 6/2005.

U prilogu ovog istraživanja prikazani su izvodi iz Plana parcelacije za navedena gradska područja.

Na području opštine Prijedor, kao i u cijeloj Republici Srpskoj, odnosno Bosni i Hercegovini, postoje dvije odvojene evidencije o nekretninama. To su: katastarski operat zemljišta, odnosno katastarski operat nekretnina i gruntovnica, odnosno evidencija o nekretninama u zemljišnim knjigama Osnovnog suda u Prijedoru.

KATASTARSKI OPERAT ZEMLJIŠTA

Katastarski operat sadrži podatke o površinama, kulturama, klasama, katastarskom prihodu i korisnicima zemljišta za svaku parcelu. Katastarski operat može sadržavati i druge podatke koji se odnose na parcele i korisnike upisane u katastarski operat.

Na osnovu podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta izrađuje se katastarski operat za svaku katastarsku opštinu.

Katastar sadrži podatke koji su dobijeni neposrednim premjerom i ispitivanjem zemljišta i sastoji se iz katastarskih planova (položaj i oblik zemljišta i objekata na njima) i katastarskih operata (podaci o površinama parcela, zatim kulturi, plodnosti-bonitetu i klasiranju zemljišta, kao i korisnicima i katastarskom prihodu).

U katastru je osnovna jedinica katastarska parcela, koja predstavlja dio zemljišta koje se koristi na isti način (ista kultura) i pripada istom vlasniku.

Zemljište, koje obuhvataju naselja „Nova Orlovača“, „Vrbice“, „Topolik“ i „Celpak“, prema podacima katastarskog operata zemljišta, nalaze se u katastarskim opštinama Prijedor I i Prijedor II. Za katastarske opštine Prijedor I i Prijedor II primjenjuje se i na snazi je katastar zemljišta, koji je uspostavljen 1978. godine, nakon izlaganja na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

Katastar zemljišta je uređen i regulisan odredbama Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:19/96)

Uspostava katastra zemljišta regulisana je odredbama Zakona o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SR BiH“, broj:4/69,11/71,16/73 i 14/78) .

Katastar zemljišta sadrži podatke o katastarskim parcelama i objektima na zemljištu u pogledu njihovog položaja, oblika, površine, načina iskorišćavanja-kulture, klase i katastarskog prihoda, kao i podatke o korisnicima parcela.

Svi podaci, osim podataka o položaju i obliku parcela i objekata na zemljištu, upisuju se u katastarski operat.

Položaj i oblik katastarskih parcela i objekata koji se na njima nalaze, prikazuju se na planovima.

Radi izrade originala planova i osnovne državne karte radjeno je snimanje detalja, koje je vršeno fotogrametrijskom metodom. Fotogrametrijska metoda je snimanje terena sa zemlje ili iz vazduha fotografskim aparatom posebne konstrukcije, kao i izrada planova ili karata na osnovu tih snimaka na posebnim instrumentima.

Snimanje detalja obuhvata prikupljanje odgovarajućih mjernih i opisnih podataka za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta: o položaju, obliku, kulturama i korisnicima parcela, o prirodnim i vještačkim objektima i objektima komunalnih uređaja, o reljefu zemljišta, geografskim i drugim nazivima.

Podaci premjera i katastarskog klasiranja zemljišta o površinama, kulturama, klasama i korisnicima zemljišta izlagani su na javni uvid.

Nakon završenog izlaganja na javni uvid podataka, uspostavljen je katastar zemljišta, koji se, za područje katastarskih opština Prijedor I i Prijedor II, primjenjuje i danas. Katastarska opština obuhvata, po pravilu, područje jednog naseljenog mjesta. Skupština opštine može, ako za to postoje opravdani razlozi, odrediti da jedna katastarska opština obuhvata dva ili više naseljenih mjesta ili da se područje jednog naseljenog mjesta podijeli na više katastarskih opština. Odluku o području i nazivima katastarskih opština donosi skupština opštine.

Evidencija o nekretninama - katastarski operat zemljišta se vodi kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banja Luka Područna jedinica Prijedor.

Prema podacima katastarskog operata zemljišta, zemljište na kojem se nalaze izgradjena naselja „Nova Orlovača“, „Vrbice“ i „Topolik“ se nalaze u katastarskoj opštini Prijedor I, a zemljište na kojem je izgradjeno naselje „Topolik“ se nalazi u katastarskoj opštini Prijedor II.

Naselje „Nova Orlovača“ obuhvata katastarske parcele označene sa: katastarska čestica broj(u daljem tekstu k.č.br.) k.č.br.2829,k.č.br.2830/1,k.č.br.2830/2,k.č.br.2830/3,

k.č.br.2830/4, k.č.br.3800, k.č.br.3801, k.č.br.3802, k.č.br.3804, k.č.br.3829, k.č.br.3830, k.č.br.3832, k.č.br.3833/1, k.č.br.3834, k.č.br.3854, k.č.br.3858/1, k.č.br.3858/3, k.č.br.3859, k.č.br.3860/1, k.č.br.3860/2, k.č.br.3871, k.č.br.3872, k.č.br.3873, k.č.br.3874, k.č.br.3875, k.č.br.3876, k.č.br.3877, k.č.br.3878. Prema podacima Plana parcelacije obuhvata površinu od Pcca 46 ha.

Naselje „Vrbice“ obuhvata katastarske parcele označene sa: k.č.br.3880/1, k.č.br.3880/3, k.č.br.3885/2. Prema podacima Plana parcelacije obuhvata površinu od Pcca 3.7 ha.

Naselje „Celpak“ obuhvata katastarsku parcelu označenu sa k.č.br.4079, koja prema Planu parcelacije ima površinu od 3.9 ha.

Naselje „Topolik“ obuhvata katastarsku parcelu označenu sa k.č.br.5638, koja prema Planu parcelacije ima površinu od 6.3 ha.

Naprijed označeno zemljište, za sva četiri naselja, upisano je kao posjed preduzeća „Poljoproizvod“ A.D.Prijedor, sa dijelom 1/1.

Prema podacima Plana parcelacije, na naprijed navedenim lokacijama-četiri gradska naselja, formirana je 731 parcela.

ZEMLJIŠNA KNJIGA – GRUNTOVNICA

Zemljišna knjiga je javna knjiga i javni registar stvarnih prava na nekretninama i drugih prava, koja su zakonom predviđena za upis, kao i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet.

Za vođenje zemljišnih knjiga stvarno su nadležni sudovi određeni zakonom, a mjesno sud na čijem se području nalazi nekretnina. Zemljišne knjige u stvarno i mjesno nadležnim sudovima vode posebne zemljišno knjižne kancelarije.

Nekretnine, u smislu zakona o zemljišnim knjigama, su zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti.

Zemljišne knjige su u Bosni i Hercegovini uvedene u periodu od 1886. do 1908. godine, na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama od 13. septembra 1884. godine. Uspostava zemljišnih knjiga je trajala desetak godina, a bazirana je na premjeru i kartografiranju izvršenom od strane katastra za vrijeme austrougarske vlasti. U tom periodu je utvrđeno da evidencija o nekretninama spada u sudsku nadležnost. Dakle, na bazi katastarskih podataka koje su vodile opštinske službe (katastar) utvrđeno je pravo vlasništva, kao i druga stvarna prava na određenim parcelama od strane suda koji je nadležan za vođenje te evidencije.

Zakon o zemljišnim knjigama iz 1884. godine bio je na snazi sve do stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama od 18. maja 1930. godine, tadašnje Kraljevine Jugoslavije, koji je zamijenio austrougarske propise. Zakon iz 1930. godine zadržao je ista rješenja koja su bila uspostavljena od strane austrougarske, dakle zadržao je zemljišne knjige u postojećem obliku. Nadležnost za vođenje zemljišnih knjiga ostala je i dalje u sudovima.

Donošenjem Zakona o premjeru i katastru nekretnina SRBiH, iz 1984.godine, zemljišno knjižno pravo je u rekonstruisano na način da se nadležnost sudova za vođenje zemljišnih knjiga ukida i prebacuje na organ uprave. Cilj reforme je bio stvaranje jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima na istim, za čije vođenje bi bili nadležni organi uprave.

Medjutim, za sve vrijeme važenja zakona, katastar nekretnina je uspostavljen samo za, otprilike, 10% teritorije, dok su se podaci o ostalim nekretninama vodili u katastru zemljišta i zemljišnim knjigama. Uspostavljeni katastar nekretnina je predat sudovima, gdje se postojeća evidencija nastavila voditi prema pravilima Zakona o zemljišnim knjigama.

Vodjenje, održavanje i uspostavljanje zemljišnih knjiga, kao i upis nekretnina i prava na nekretninama u zemljišne knjige Republike Srpske uređen je Zakonom o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:67/03 i 46/04).

Zemljišnu knjigu za područje opštine Prijedor vodi zemljišno knjižna kancelarija Osnovnog suda u Prijedoru.

Upisi u zemljišnu knjigu se vrše u zemljišno knjižni uložak, u koji se upisuje jedno zemljišnoknjižno tijelo, a koje se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela, koje se nalaze u istoj katastarskoj opštini i na kojima postoje isti pravni odnosi.

U prvi odjeljak (A) zemljišnoknjižnog uložka, Popisni list, unosi se broj, naziv, kultura i veličina (površina) katastarske parcele, spajanje ili dioba zemljišnoknjižnog tijela i stvarna prava koja su osnovana u korist zemljišnoknjižnog tijela.

U drugi odjeljak (B), Vlasnički list, se unosi pravni osnov upisa, ime vlasnika zemljišnoknjižnog tijela, podaci o suvlasnicima i ograničenja prava raspolaganja vlasnika zemljišnoknjižnog tijela kao i zabilježbe koje se tiču vlasništva.

Prema podacima zemljišne knjige-gruntovnice, gradska naselja obuhvataju sledeće parcele u katastarskoj opštini Prijedor:

-Naselje „Nova Orlovača“ obuhvata nekretnine označene sa:k.č.br.891/1, k.č.br.892, k.č.br.904, k.č.br.901/1, k.č.br.901/2, k.č.br.895/1, k.č.br.894/1, k.č.br.894/2,k.č.br.894/3, k.č.br.894/4, k.č.br.894/5, k.č.br.893/1, k.č.br.893/7, k.č.br.893/9, k.č.br.893/8, k.č.br.893/18, k.č.br.893/10, k.č.br.893/20, k.č.br.893/24, k.č.br.893/26, k.č.br.893/17, k.č.br.893/19, k.č.br.893/22, k.č.br.893/21, k.č.br.893/29, k.č.br.893/28, k.č.br.893/30, k.č.br.893/31, k.č.br.893/32, k.č.br.893/34, k.č.br.893/35, k.č.br.893/36, k.č.br.893/56, k.č.br.895/11, k.č.br.893/43, k.č.br.893/44, k.č.br.893/38, k.č.br.893/25, sve parcele katastarska opština(skraćeno k.o.) Prijedor.

-Naselje „Celpak“ obuhvata parcele označene sa: k.č.br.1027/13, k.č.br.1027/15, k.č.br.1027/33, sve k.o. Prijedor.

-Naselje „Topolik“ obuhvata nekretnine označene sa k.č.br.882 i k.č.br.883 k.o.Prijedor.

-Naselje „Vrbice“ obuhvata nekretnine označene sa k.č.br.863/1 i k.č.br.863/4 k.o.Prijedor.

Upisi, u pojedinim zemljišno knjižnim ulošcima, u odnosu na podatke katastarskog operata su vrlo različiti - ako se ima u vidu da su sve predmetne nekretnine

prema podacima katastarskog operata upisane kao posjed Preduzeća „Poljoproizvod“ A.D. Prijedor.

Veći dio zemljišta, koje obuhvataju navedena gradska naselja, upisan je kao državna svojina, sa pravom korišćenja različitih fizičkih ili pravnih lica.

Predmetno zemljište je upisano kao državna svojina na osnovu Zakona o nacionalizaciji iz 1958.godine, kojim je u korist države-društvene svojine, vršeno podruštvljavanje nepokretnosti u privatnoj svojini i to zemljišta u građevinskim rejonima, u gradovima i naseljima gradskog karaktera. Na tom zemljištu je stvoren poseban pravni režim uspostavljanjem novih prava u korist ranijih vlasnika zemljišta: privremeno pravo korišćenja zemljišta ranijeg vlasnika do preuzimanja, trajno pravo korišćenja zemljišta pod zgradom i zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade, prvenstveno pravo korišćenja radi gradjenja, pravo korišćenja na dodijeljenom zemljištu u svrhu gradjenja. Zemljište, koje je predmet ovog imovinsko pravnog istraživanja, je u Zemljišnim knjigama upisano kao državna svojina, a na istom su raniji vlasnici upisani sa pravom korišćenja zemljišta do preuzimanja.

Drugi dio zemljišta je upisan kao opštenerodna imovina.

Takav upis u zemljišnim knjigama je izvršen na osnovu pravosnažnih Odluka Sreske agrarne komisije, koje su donošene u skladu sa odredbama Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji u Narodnoj Republici Bosni i Hercegovini, koji zakon je objavljen u „Službenom glasniku NRBiH“, broj:2/46 od 9. januara 1946.godine.

Označenim Zakonom stvoren je zemljišni fond agrarne reforme i kolonizacije, kojeg su sačinjavala, izmedju ostalih, zemljišta koja su putem eksproprijacije po članu 7. navedenog zakona, oduzeta od vlasnika i prešla u ruke države. Članom 7.zakona utvrđeno je:

Eksproprijacijom se oduzimaju od sadašnjih vlasnika i prelaze u ruke države:

- a) veliki posjedi tj. takva poljoprivredna i šumska dobra čija ukupna površina prelazi 450 dunuma ili 250 dunuma obradive zemlje, ako se ove zemlje iskorištavaju putem zakupa ili najamnom radnom snagom;
- b) zemljišni posjedi u svojini banaka, preduzeća, akcionarskih društava i drugih privatno pravnih lica i drugih pravnih lica određenih zakonom, izuzev one dijelove tih posjeda koji će se vlasnicima ostaviti za industrijske, građevinske, naučne, kulturne i druge društveno korisne svrhe;
- c) zemljišni posjedi svih vrsta zadužbina svjetovnih i vjerskih, te pojedinih bogomolja, manastira, tekija, vjerskih ustanova i vakufa;
- d) višak obradive zemlje zemljoradničkih posjeda iznad maksimuma određenih članom 11.Zakona

- e) višak iznad 30 dunuma obradive zemlje, čiji vlasnici nisu zemljoradnici po glavnom zanimanju, te je ne obradjuju sami sa svojom porodicom, već putem zakupa ili najamnom radnom snagom.

Na taj način je stvoren zemljišni fond, a predmetne nekretnine su upisane kao opštenerodna imovina.

USKLADJIVANJE PODATAKA O NEKRETNINAMA

Prvi premjer Bosne i Hercegovine izvršen je u periodu od 1880. do 1884.godine, na sonovu kojeg su izradjeni katastarski planovi i katastarski operat.

Nakon izvršenog premjera i ustrojenog katastra zemljišta pristupilo se osnivanju zemljišne knjige (gruntovnice) u Bosni i Hercegovini 1886.godine. Katastar zemljišta je, u toku II svjetskog rata, u mnogim krajevima uništen. Na području opštine Prijedor, zemljišna knjiga je uništena u pojedinim katastarskim opštinama, dok je za područje katastarskih opština Prijedor I i Prijedor II sačuvana.

Na području cijele Bosne i Hercegovine, tamo gdje su uništene zemljišne knjige, iste nisu obnovljene, niti su sačuvane knjige uredno održavane.

Stoga se u Bosni i Hercegovini 1951.godine sistematski pristupilo novom premjeru čitave teritorije Republike i time stvaranju tehničke osnove za evidentiranje nekretnina i prava na nekretninama.

Podaci novog premjera, nastali savremenim metodama rada (aerofotogrametrijom) koristile su se za izradu novog katastra zemljišta (koji sadrži topografske podatke o zemljištu, podatke o površini svake parcele, njenoj kulturi i klasi, katastarski prihod i podatke o posjedniku zemljišta), zatim za izradu razvojnih drugih planova (prostornih planova, urbanističkih planova, regulacionih planova), za razne studije i projektovanja u poljoprivredi, šumarstvu, rudarstvu, saobraćaju, za katastar šuma, puteva, voda, zgrada, komunalnih uredjaja, instalacija idr.

Prilikom uspostave katastarskog operata zemljišta (na području katastarskih opština Prijedor I i Prijedor II-1978.godine), radi izrade originala planova i osnovne državne karte vršeno je snimanje detalja, koje je radjeno fotogrametrijskom metodom. Snimanje detalja obuhvata prikupljanje odgovarajućih mjernih i opisnih podataka za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta: o položaju, obliku, kulturama i korisnicima parcela, o prirodnim i vještačkim objektima i objektima komunalnih uredjaja. O reljefu zemljišta, geografskim i drugim nazivima.

Na osnovu podataka snimanja detalja izradjeni su originali planova i karte. Na planovima su prikazani položaj i oblik katstarskih parcela i objekata koji leže na njima.

Na područjima na kojima je izvršen novi katastarski premjer, a sačuvana je zemljišna knjiga, postoji potpuno neslaganje između zemljišne knjige i katastra, jer se stupanjem na snagu podataka novog katastra, stari katastar, na čijim je podacima zasnovana zemljišna knjiga, stavlja van snage i prestaje obaveza njegovog održavanja, čime prestaje mogućnost održavanja i usaglašavanja stvarnog stanja sa zemljišnom knjigom.

Usaglašavanje podataka novog premjera s podacima zemljišne knjige vršeno je samo u onim slučajevima za koje je postojao izričit zahtjev nadležnih organa ili zainteresovanih stranaka.

Na neažurnost zemljišne knjige uticalo je i nepostojanje obaveze vlasnika nekretnina da prijavljuju činjenice, koje mijenjaju postojeće stanje u zemljišnoj knjizi. Upis u zemljišnu knjigu je tražen samo onda kada je stranka bila posebno zainteresovana za taj upis. Kod većine vlasnika nekretnina u Bosni i Hercegovini nije postojala navika i osjećaj dužnosti da prijavljuju kupoprodaje nekretnina, diobe, poklone, zamjene i sl. tim više što je provođenje zemljišnih promjena bilo uslovljeno potrebnim plaćanjem poreza na promet, prenosnih taksa i drugih obaveza prema državi. To je uticalo da su ostale neprovedene u zemljišnim knjigama mnoge vanknjižne kupoprodaje, diobe, pokloni, zamjene, ostavinske odluke itd.

U želji da se uspostavi jedinstven sistem evidencije nekretnina, koji bi trebao obezbijediti kontinuitet evidentiranja nekretnina i stvarnih prava na nekretninama, donesen je Zakon o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SFRJ“, broj:22/84).

Navedenim zakonom je objedinjena materija, tada postojećeg Zakona o premjeru i katastru zemljišta, novih rješenja o evidenciji nekretnina i pravnih pravila zemljišnog prava.

Od donošenja navedenog zakona 1984.godine, na području opštine Prijedor, katastar nekretnina je uspostavljen u šest katastarskih opština. U katastarskim opštinama Prijedor I i Prijedor II i dalje je na snazi katastar zemljišta., koji je uređen i regulisan odredbama Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:19/96).

TREKUTNO STANJE U AKTUELKOM SUDSKOM PROCESU ZA PREDMETNO ZEMLJIŠTE

Zemljište, koje je predmet ovog istraživanja i na kojem je izgrađeno naselje „Nova Orlovača“, koje obuhvata grupacije objekata na lokacijama pod nazivima „Nova Orlovača“, „Orlovača-Celpak“, „Orlovača-Vrbice“ i „Orlovača-Topolik“, u katastarskom operatu zemljišta je upisano kao posjed Preduzeća „Poljoproizvod“ A.D.Prijedor.

Navedeno preduzeće se dana 23.01. 2004. godine, obratilo tužbom radi naknade štete Osnovnom sudu u Prijedoru. Tužba je naknadno prosljedjena stvarno i mjesno nadležnom Osnovnom sudu u Banjaluci. Tužena je Opština Prijedor, radi naknade štete koja je prouzrokovana dodjelom građevinskog zemljišta za gradnju individualnih stambenih objekata(između ostalih i na lokacijama Orlovača i Topolik), a koje zemljište je, prema podacima katastarskog operata, upisano kao posjed preduzeća „Poljoproizvod“ A.D. Prijedor, koji postupak se vodi pod brojem PS.612/04.

Tužena Opština Prijedor je u odgovoru na tužbu, a kasnije i na pripremnom ročištu predložila prekid postupka u navedenoj parnici, do prethodnog rješavanja pitanja vlasništva na nekretninama, sa kojim prijedlogom se saglasio i umješak na strani tužene Opštine Prijedor-Zemljoradnička zadruga „Prijedor“ Prijedor. Nakon tako istaknutog prijedloga, izvršen je uvid u spis suda broj:PS.592/04 i utvrđeno je da se radi o tužbi tužioca Zemljoradničke zadruge „Prijedor“ iz Prijedora protiv tuženog AD“Poljoproizvod“ Prijedor(tužioca u ovoj pravnoj stvari), radi povrata zadružne imovine.

Sud je smatrao da se radi o prethodnom pitanju, koje nije riješeno, te je stoga u parnici tužioca AD“Poljoproizvod“Prijedor protiv tužene Opštine Prijedor doneseno rješenje, broj:PS.612/04 od 21.01.2005.godine, kojim je utvrđeno da se prihvata prijedlog zakonskog zastupnika tuženog i umješaka na strani tuženog, te se prekida postupak u parnici broj:PS.612/04, do prethodnog rješavanja pitanja u parnici broj:PS.592/04.

Preduzeće „Poljoproizvod“ A.D. Prijedor, obratilo se i drugom tužbom stvarno i mjesno nadležnom Osnovnom sudu u Banjaluci, dana 09.03.2005.godine.

Tužena je Opština Prijedor, radi naknade štete koja je prouzrokovana dodjelom građevinskog zemljišta za gradnju individualnih stambenih objekata(između ostalih i na lokacijama Orlovača-Vrbice, Orlovača-Topolik i Nova Orlovača), koje zemljište je, prema podacima katastarskog operata, upisano kao posjed preduzeća „Poljoproizvod“ A.D. Prijedor.

Navedeni postupak nije okončan.U istom nije donesena presuda, kao ni rješenje.

KOMENTARI EKSPERATA

Kao dugogodišnji radnik Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove na poslovima referenta za imovinsko pravne poslove i sada kao radnik Ministarstva saobraćaja i veza, na radnom mjestu sekretar ministarstva, mogu da kažem da je rad Dijane Stojic na temu „ Urbana integracija nelegalnih naselja u opštini Prijedor” potpuno i precizno obradio način dodjele zemljišta za izgradnju stambenih objekata kao i podatke o nepokretnostima kako po zemljišnoj knjizi tako i po katastarskom operatu zemljišta.

Poslije II svjetskog rata u bivšoj Jugoslaviji izvršeno je podruštvljavanje zemljišta putem Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine i Zakona o agrarnoj reform i kolonizaciji u Narodnoj Republici Bosni i Hercegovini iz 1946. godine. Veliki kompleksi poljoprivrednog i drugog zemljišta dodjeljivani su privrednim subjektima na upravljanje. Međutim, ima slučajeva gdje ta vlasnička transformacija nije provedena kroz zemljišnu knjigu.

Nakon raspada bivše Jugoslavije ponovo dolazi do vlasničke transformacije privrednih subjekata, tako da ponovo imamo situaciju da dolazi do promjene kod nosioca prava raspolaganja i upravljanja, odnosno više nema društvene svojine, već je to državna i privatna svojina i ponovo je bilo potrebno u Zemljišnoj knjizi izvršiti promjenu upisa, gdje ovaj process u velikom broju slučajeva još nije izvršen tako da imamo prilično neuređenu ovu oblast.

U međuvremenu pojavljuje se i problem raseljenog stanovništva tako da su opštine bile prinuđene da velike komplekse poljoprivrednog zemljišta dodjeljuju za stambenu izgradnju i otuda toliki broj nelegalnih naselja na području opštine Prijedor.

Da bi se konačno uredila ova oblast potrebno je izvršiti legalizaciju bespravno izgrađenih objekata i dati im legalitet na zakonit način.

Rajka Vukaljević, dipl. pravnik
Ministarstvo saobraćaja i veze

Bespravno izgrađeni objekat može biti legalizovan samo ukoliko je vlasnik takvog objekta i vlasnik parcele na kojoj je objekat izgrađen. Zato je rješavanje imovinsko pravnih odnosa od presudne važnosti za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata uopšte, pa tako i u naselju Nova Orlovača.

Specifičan položaj ovog naselja, u odnosu na druge bespravno izgrađene objekte, je u činjenici da je Uredbom Vlade Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 11/99), u periodu kada su dodijeljene građevinske parcele u ovom naselju, na neki način bila legalizovana upotreba zemljišta, odnosno vlasnici objekata u ovom naselju nisu bespravno ušli u posjed zemljišta. To znači da državni organi i lokalna zajednica imaju moralnu obavezu da učine sve, odnosno da preduzmu sve neophodne radnje da se omogući rješavanje ovog problema, kako bi se ostvario ključni preduslov za legalizaciju ovih bespravno izgrađenih objekata.

Snježana Hajnal, dipl.ing. građevine
Zaposlena na radnom mjestu
Glavni opštinski urbanističko građevinski inspektor
Opština Prijedor

U svom mišljenju ja bih se samo osvrnula na riječ „nelegalna naselja”, U konkretnom slučaju ne može se govoriti doslovno o nelegalnim naseljima u tom smislu riječi.

Naime stanovništvo „nelegalnih naselja“, od opštine Prijedor je dobijalo gradilišta za izgradnju stambenih objekata rješenjem načelnika opštine. U velikom broju slučajeva građani su imali urbanističke saglasnosti i čak privremene građevinske dozvole. Ali sa aspekta Zakona o uređenju prostora i Zakona o građevinskom zemljištu ovi objekti se smatraju nelegalnim pa samim tim i naselja u kojima se nalaze.

Mislim da će se legalizacijom bespravno izgrađenih objekata u „nelegalnim naseljima”, postići da građani konačno postanu vlasnici objekata i zemljišta ,zatim da će se urediti lokalne saobraćajnice, naselja se povezati sa ostalim dijelovima opštine, dovesti voda i kanalizacija i doprinijeti da ta „nelegalna naselja” dobijaju status i funkciju urbanog naselja u kojem će građani zadovoljavati osnovne potrebe.

Mila Kojić, dipl. pravnik
Ministarstvo saobraćaja i veza

Za izradu izvještaja o istraživanju imovinsko pravnih odnosa u bespravno izgrađenom naselju „Nova Orlovača“, korišteni sledeći zakoni i propisi:

1. Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj:112/06),
2. Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj:86/03),
3. Zakon o građevinskom zemljištu („Službeni list SRBiH“, broj:34/86)
4. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:29/94),
5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:23/98),
6. Uputstvo o uslovima i načinu dodjele gradskog građevinskog zemljišta bez naknade („Službeni glasnik republike Srpske“, broj:33/98)
7. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:51/99),
8. Uredba o uslovima i načinu dodjele gradskog građevinskog zemljišta bez naknade („Službeni glasnik republike Srpske“, broj:11/99)
9. Zakon o premjeru i katastru zemljišta („Službeni list SRBiH“, broj:14/78)
10. Zakon o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske, broj:19/96)
11. Zakon o premjeru i katastru nekretnina („Službeni list SRBiH“, broj:22/84)
12. Zakon o zemljišnim knjigama („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:67/03 i 46/04)
13. Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji u Narodnoj Republici Bosni i Hercegovini („Službeni list NRBiH“, broj:2/46)
14. Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list SFRJ“, broj:52/58)

Dijana Stojić kćí Radovana rođj. Daljević

Prijedor, naselje Pećani B3-/41

Rodjena 04.05.1968.godine u Prijedoru. Osnovnu i srednju školu završila u Prijedoru 1986.godine. Pravni fakultet završila u Banjaluci 1990.godine i stekla zvanje diplomirani pravnik.

Stručni ispit za rad u organima državne uprave položila 1999. godine u Banjaluci.

Radni odnos zasnovala 10.01.1994.godine u Opštinskom sekretarijatu za imovinsko pravne poslove Opštine Prijedor, na radnom mjestu stručni saradnik za samostalno vođenje upravnog postupka i rješavanje najsloženijih upravnih stvari na osnovu raznovrsnih dokaznih sredstava u predmetu eksproprijacije, uzurpacije, kmetskog selišta, agrara, PZF-a, arondacije, konfiskacije i komasacije.

Nakon formiranja Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Srpsko Sarajevo, 1997.godine, raspoređjena na radno mjesto samostalni stručni saradnik za imovinsko pravne poslove, Područna jedinica Prijedor.

U skladu sa odredbama Zakona o administrativnoj službi u upravi Republike Srpske, 2004.godine stekla status državnog službenika i raspoređjena na poslove i zadatke višeg stručnog saradnika za imovinsko pravne poslove u Područnoj jedinici Prijedor.

Sada zaposlena u Opštini Prijedor, na radnom mjestu samostalni stručni saradnik za imovinsko pravne odnose u Stručnoj službi Skupštine opštine i Načelnika opštine-Služba za opšte poslove.

Dijana Stojić
Pećani B-3
Prijedor

Savez opština i gradova
Republike Srpske
Bijeljina

Predmet: Izvještaj o istraživanju, po Ugovoru o obavljanju povremenih i privremenih poslova, broj:01-299-10/08 od 31.10.2008.godine

U obavljanju poslova - Imovinsko pravno istraživanje u Projektu „Urbana integracija nelegalnih naselja u Opštini Prijedor“, za naselje „Nova Orlovača“, u skladu sa ciljevima koji su navedeni u Opisu poslova za imovinsko pravno istraživanje, koji je sastavni dio Ugovora o obavljanju privremenih i povremenih poslova, urađeno je sledeće:

- u cilju potpunijeg shvatanje odnosa na građevinskom zemljištu, dat je prikaz nastanka i razvoja zakonskih propisa kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi na gradskom građevinskom zemljištu. Navedeni su zakoni i citirani određeni članovi zakona, te su isti deteljnije pojašnjeni,

-u cilju objašnjenja imovinsko pravnog stanja predmetnog zemljišta, navedeni razlozi postojanja dvije različite i odvojene evidencije o nekretninama-katastarski operat zemljišta i zemljišna knjiga (gruntovnica). Takođe, navedeni zakonski propisi kojima je regulisano uspostavljanje, vođenje i održavanje evidencije o nekretninama, kao i način usklađivanja podataka u postojećim evidencijama,

-prikupljeni podaci o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta, od strane Organa koji su sačinjavali liste prioriteta na osnovu kojih je izvršena dodjela, te naveden (kao primjer) sadržaj Rješenja o ostvarivanju prava na dodjelu građevinskog zemljišta bez naknade radi izgradnje individualnog stambenog objekta i Ugovora o uslovima i načinu dodjele građevinskog zemljišta bez naknade,

-objašnjeno trenutno stanje u postupku kod Osnovnog suda u Banjaluci, koja postupak se vodi po tužbi preduzeća „Poljoproizvod“a.d.Prijedor protiv Opštine Prijedor.

U toku prikupljanje komentara eksperata o problemu urbane integracije nelegalno izgrađenog naselja „Nova Orlovača“.

Izvještaj sačinila
Dijana Stojić